LE MAGAZINE DES RÉALISATIONS ET DES ENJEUX DE **SODEARIF**

opus

NUMÉRO 1 - AVRIL 2014

GRAND ANGLE

L'AVENIR DES RÉSIDENCES GÉRÉES

SODÉARIF VU PAR **ICF HABITAT**

ENTRETIEN AVEC **XAVIER GONZALEZ**

sommaire

LIVRAISONS
P4-5 Projets réalisés

ACTUS
P6-7 Projets en cours

SODÉARIF VU PAR...
P8-9 Bernadette Lacôte
P10-11 Hervé Fontaine

GRAND ANGLE
P12-15 Les résidences gérées

ENTRE NOUS
P16-17 Émilie Palanque & Xavier Lefèvre

L'ENTRETIEN
P18-21 Xavier Gonzalez

NOUVEAUX HORIZONS
P22-23 L'envie d'innover

P12-15

P16-17

P18-21

P22-23

opus NUMÉRO 1

Ligne éditoriale : Thierry Roulet (Directeur Général Sodéarif) et Astrid Chenard (Directrice Marketing et communication Sodéarif). **Rédacteurs :** Astrid Chenard – Julien Auger (agence Kikaya) Caroline Lechantre (agence Kikaya). **Contributeurs / Merci à :** Xavier Gonzalez (Brenac & Gonzalez) – Hervé Fontaine (ICF Habitat La Sablière) - Bernadette Lacôte (ICF Habitat Novedis) Émilie Palanque (Sodéarif) – Xavier Lefèvre (Sodéarif). **Conception :** Agence Kikaya . **Direction de création :** Hugues Dequiedt (agence Kikaya). **Direction Artistique :** Aurélie Halbmeyer (agence Kikaya). **Coordination :** Briac de Fouchier (agence Kikaya). **Crédits photographiques :** Sodéarif. **Photo de couverture :** Centre Aquatique, Sartrouville – Jean-Michel Ruols.

l'édito

Thierry Roulet

Directeur Général

En un peu plus de 25 ans, Sodéarif est devenue un des leaders du développement immobilier en Ile-de-France et en Picardie. Filiale spécialisée de Bouygues Bâtiment Ile-de-France, nous réalisons des projets de toute nature qui contribuent au développement urbain des territoires, pour le compte d'utilisateurs ou d'investisseurs privés et publics.

Les collaborateurs de Sodéarif recherchent au quotidien les solutions efficaces et innovantes en réponse aux attentes chaque fois spécifiques de nos clients. La souplesse de notre organisation et la diversité de nos compétences nous permettent d'optimiser la réalisation de projets souvent multi-produits.

Le développement durable est au cœur de notre stratégie avec la volonté de construire des projets pérennes et performants d'un point de vue énergétique, environnemental et sociétal. Source de progrès, cette démarche nous conduit à faire régulièrement évoluer nos offres et modes de production, soutenue par la force d'un groupe engagé.

Ecouter chacun, concevoir et maîtriser les projets, du plus simple au plus complexe, apporter du service grâce à l'ensemble des savoir-faire de Bouygues Bâtiment Ile-de-France, instaurer des relations de confiance dans la durée, tels sont les credos des équipes de Sodéarif afin d'aboutir à la pleine satisfaction de nos clients.

Aujourd'hui, avec la revue Opus, qui paraîtra deux fois par an, nous souhaitons mettre en avant nos réalisations, mais aussi donner la parole à nos partenaires, afin de montrer que la réunion des énergies et un dialogue durable génèrent de belles réussites.

Bonne lecture.

Colombes - 92

OUVERTURE D'UN NOUVEL EHPAD

Le groupe Korian souhaitait regrouper deux de ses équipements situés dans les Hauts-de-Seine au sein d'un nouvel établissement de 125 lits, garantissant aux résidents les meilleures conditions de vie. Sodéarif a donc identifié un terrain adapté, conclu un accord pour la maîtrise du foncier, puis signé une VEFA avec Korian. Conçu par l'agence TVK (Pierre Alain Trevelo et Antoine Viger-Kohler), l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes bénéficie d'une conception innovante des lieux de vie, offrant à chaque résident un espace aménagé à la façon d'un studio privatif, des parties communes de restauration et d'animation à chaque étage, et un grand jardin ouvert sur les rues mitoyennes. Cette résidence de 125 chambres, certifiée Habitat et Environnement et labellisée BBC, propose les meilleurs standards de confort et de service pour l'accueil des personnes du 4e âge.

Client : Korian – Architecte : TVK Architecte – Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Construction Privée

LIVRAISONS

Noisy-le-Sec - 93

LA RÉSIDENCE SÉMARD ACCUEILLE LES ÉTUDIANTS

Sodéarif a réalisé une résidence pour étudiants pour l'Opievoy. Ce projet, initié et fortement soutenu par la ville, comprend également des logements en accession développés par Vinci Immobilier. Conçu par l'architecte Myriam Szwarc, le bâtiment s'intègre parfaitement dans le tissu urbain et se referme, côté intérieur, vers le futur jardin public. La façade sur rue est animée par des volets bois et des jeux de couleurs dynamiques. La résidence, bien desservie par les transports, accueille les étudiants dans les meilleures conditions (laverie, salle de travail, local 2 roues, système de vidéosurveillance, accès internet haut débit…). La résidence regroupe 130 chambres allant de 18 à 30 m².

Client : Opievoy – Architecte : Myriam Szwarc Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Habitat Résidentiel

Paris 17e

L'IMMEUBLE STRATO SE DÉMARQUE

Au cœur du 17e arrondissement, ce nouvel immeuble de bureaux inaugure un nouveau style architectural qui réinterprète librement les codes de l'univers tertiaire. Conçu par le cabinet d'architecture Hardel et Le Bihan, les strates qui le composent jouent avec les tonalités de matériaux et les décalages de niveaux en retrait et en saillie. Réalisé pour Tishman Speyer par la SCI Pereire Cardinet (composée de Sodéarif et d'Espaces Ferroviaires), il est l'un des premiers immeubles livrés à Paris bénéficiant des dernières normes de construction : certifications « NF bâtiments tertiaires » démarche HQE / BREEAM « Very Good » et label BBC-Effinergie. L'immeuble Strato, d'une surface totale de 12 200 m², peut accueillir 900 collaborateurs.

Client : Tishman Speyer – Architecte : Hardel et Le Bihan Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Construction Privée

Paris 20e

DOUBLE RÉALISATION SUR UN TERRAIN DU DIOCÈSE DE PARIS

Sodéarif a réalisé sur une parcelle appartenant à l'Association Immobilière du Diocèse de Paris, une résidence sociale pour jeunes actifs ainsi que la restructuration d'un bâtiment qui intègre des salles paroissiales et un presbytère. Le bâtiment neuf mêle des locaux pour l'accueil des jeunes actifs, un showroom à destination de l'entreprise mitoyenne et des surfaces dédiées à la Paroisse. Le Diocèse et la Paroisse souhaitant rester propriétaire de la parcelle sans participer directement au financement, un montage innovant et complexe a dû être mis en place avec notamment un bail à construction sur une partie du terrain et une dation en travaux. Un mécanisme ingénieux qui a permis de répondre aux attentes de tous les acteurs du projet. La résidence regroupe 103 chambres pour jeunes actifs sur 9 étages, un presbytère de 11 logements, des salles paroissiales et un commerce.

Clients : ICF Habitat la Sablière et Association Immobilière du Diocèse de Paris (AIDP) – Architecte : DDS Architects – Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Habitat Social

Saint-Cloud - 92

RENAISSANCE A L'IME LÉONCE MALECOT

Pour le compte de l'association « Les Papillons Blancs de Saint-Cloud et sa Région », Sodéarif a réhabilité et restructuré l'Institut Médico-Éducatif Léonce Malecot. Avec l'aide des cabinets d'architecture d'Alexandre Ghiulamila et de Laurence Fernier et l'appui des représentants de l'association, le projet a permis la réhabilitation des deux bâtiments existants et la création d'un immeuble neuf en partie centrale. Une rénovation d'excellente facture, qui a également su concilier respect des délais et vie de l'établissement (pendant les deux années scolaires concernées par les travaux, les activités ont été transférées d'un bâtiment à l'autre). L'établissement propose désormais un environnement adapté au développement des enfants et adolescents et au travail du personnel d'encadrement. L'IME Léonce Malecot accueille 75 élèves handicapés, âgés de 5 à 20 ans, dont 28 enfants en internat.

Client : Association Les Papillons Blancs de Saint-Cloud et sa Région – Architectes : Agence d'Architecture Ghiulamila et Laurence Fernier – Entreprise générale : Brézillon

Provins - 77

ÉMERGENCE D'UN NOUVEAU CENTRE AQUATIQUE

Le Centre Aquatique du Provinois, né de la collaboration d'Arcos Architecture et d'Alain Derbesse, offre aux habitants de la Communauté de Communes un espace résolument moderne, fonctionnel et convivial. Un montage en Partenariat Public Privé a permis à la communauté de communes d'ouvrir les portes du centre aquatique après seulement 25 mois de conception et travaux, malgré d'importantes contraintes techniques – le sol de Provins, tourbeux et instable, a mobilisé tout le savoir-faire de l'entreprise générale. L'espace aquatique répond aux attentes d'un large public avec un bassin intérieur de nage de 25 m, un bassin d'apprentissage de 150 m², un espace extérieur équipé (ouvert toute l'année) et un espace balnéo-détente.

Client : Communauté de communes du Provinois - Architectes : AD Architecte et Atelier Arcos Architecture – Entreprises générales : Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Ouvrages Publics et Ballestrero

Ivry-sur-Seine - 94

DES LOGEMENTS AU CŒUR DE LA ZAC CONFLUENCES

Sur le terrain d'une ancienne usine de fabrication de lampes Philips, Sodéarif réalise l'un des premiers lots en chantier de la ZAC Ivry-Confluences. Il s'agit d'un bâtiment de 84 logements, conçu par l'agence Studio Authier & Associés, en lien avec l'urbaniste de la ZAC, l'agence Bruno Fortier et l'urbaniste du secteur AUa, Paul Chemetov. Pensé pour s'intégrer dans l'environnement futur, le projet privilégie la brique et le béton pour mieux respecter l'identité et l'histoire de la ville. Ce bâtiment de logements sociaux a été vendu en VEFA à Immobilière 3F. *Livraison prévue en mars 2016.*

Client : Immobilière 3F – Architecte : Studio Authier & Associés Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Habitat Social

Montigny-le-Bretonneux - 78

UN NOUVEAU CAMPUS POUR LES ÉLÈVES DE L'ESTACA

Montigny-le-Bretonneux s'apprête à accueillir les élèves de l'école d'ingénieurs ESTACA avec la réalisation d'un bâtiment certifié HQE d'une surface d'environ 11 150 m². Après concours, l'atelier d'architecture Chabanne & Partenaires a été désigné pour cet ambitieux projet. Une mobilisation très forte de la Communauté d'Agglomération et de la ville a permis de tenir des délais exceptionnellement courts entre le choix du terrain et le démarrage des travaux. Les équipes de Sodéarif ont su, dans ce délai, développer un projet répondant aux exigences de l'ESTACA et assurer les études et autorisations d'urbanisme. Le campus pourra accueillir jusqu'à 1 500 élèves, qui bénéficieront de la proximité de nombreux partenaires industriels de l'école, des bonnes dessertes en transports en commun et de la présence de diverses résidences pour étudiants. *Livraison prévue pour la rentrée 2015.*

Client : ESTACA – Architecte : Chabanne et Partenaires – Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Construction Privée

Paris 15e

QU4DRANS SE DÉPLOIE SUR LA CORNE OUEST DE BALARD

Sodéarif et Icade, via une société commune, lancent le chantier du campus Qu4drans, composé de 4 immeubles de bureaux indépendants de 5 à 7 niveaux d'une surface utile totale de 86 000 m². Situés dans la Corne Ouest du foncier dédié au futur ministère de la Défense à Balard, le projet est conçu par l'agence d'architecture Wilmotte et Associés. Il est réalisé pour le compte d'Axa Real Estate, agissant lui-même au nom de son véhicule paneuropéen, Development Venture III. Ces immeubles à la pointe de la performance environnementale seront candidats aux certifications HQE, BBC-Effinergie et Breeam niveau « Very Good ». *La première phase de livraison interviendra courant 2015. La phase finale s'achèvera en 2017.*

Client : Axa Real Estate – Architecte : Wilmotte et Associés – Entreprises générales : Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Construction Privée et Ouvrages Publics

Paris 17e

L'ILÔT E8 DE LA ZAC CLICHY-BATIGNOLLES PREND FORME

Vaste projet d'aménagement urbain, la ZAC Clichy-Batignolles voit l'ilôt 8 du secteur Est prendre forme. Un concours a désigné l'atelier d'architecture espagnol Gausa + Raveau et l'agence parisienne Avenier & Cornejo. Ce projet a fait l'objet d'une grande concertation avec la ville de Paris et l'aménageur Paris Batignolles, pour répondre au mieux aux attentes en termes de qualité environnementale, de développement durable et de confort des usagers. Le projet sera certifié H&E Profil A, correspondant aux normes BBC, ainsi qu'au plan Climat de la Ville de Paris et disposera de panneaux photovoltaïques en toiture. Sur 16 000 m² de SHON, le programme comprend 62 logements à loyers maîtrisés, un foyer d'accueil médicalisé, un centre de consultation PMI, un local d'activité. Il prévoit également 83 logements libres réalisés par Cogedim. Le lot E8 qui s'élève sur 15 étages est le premier programme de logements de la ZAC atteignant 50 m.
Fin des travaux prévue en octobre 2015.

Clients : ICF Habitat Novedis, RSF, Département de Paris – Architectes : Gausa + Raveau et Avenier & Cornejo – Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Habitat Résidentiel

Torcy - 77

DEUX RÉSIDENCES AU SERVICE DE DEUX GÉNÉRATIONS

Cette opération initiée par les architectes Barbara et Jacky Dumont, ancrés depuis longtemps en territoire seine-et-marnais, a été menée en collaboration avec la ville afin de s'adapter parfaitement aux besoins de la collectivité. Le programme comprend une résidence sociale pour personnes âgées vendue en VEFA à l'OPH77 (83 logements) et une résidence sociale pour jeunes actifs gérée par Relais Jeunes et vendue en VEFA à Marne et Chantereine (107 chambres). Les deux résidences sociales, labellisées BBC-Effinergie et raccordées au réseau de géothermie Géoval, proposeront des logements de qualité adaptés aux modes de vie des deux populations. Ceux-ci bénéficieront de la proximité du RER A, de nombreux commerces situés dans la ZAC et de services prévus dans les 800 m² de locaux d'activité en pied d'immeubles. *Livraison en février 2015.*

Clients : OPH 77 et Marne et Chantereine Habitat Architecte : Barbara Dumont (Atelier BW) – Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Ile-de-France Ballestrero

Paris 19e

LA HALLE SECRÉTAN RETROUVE SON LUSTRE D'ANTAN

La réhabilitation de ce bâtiment classé, construit par un élève de Victor Baltard, sera réalisée en contrat de promotion immobilière par Sodéarif, suite à un concours d'opérateur/architecte lancé par la ville de Paris et remporté par Banimmo. L'architecte, Patrick Mauger, en respectant l'histoire de ce bâtiment, a prévu une réhabilitation de la Halle dans son volume d'origine. Pour insuffler au quartier un dynamisme nouveau, le marché sera remplacé par un commerce bio accompagné de boutiques diverses ouvertes sur la rue, d'une ludothèque de 300 m² et d'un centre de remise en forme qui occupera le sous-sol nouvellement créé. *Livraison prévue à la rentrée 2015.*

Client : Banimmo – Architecte : Patrick Mauger – Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Ouvrages Publics

ICF & Sodéarif : Visions d'ensemble

Parce que les clients de Sodéarif deviennent au fil du temps des partenaires privilégiés, OPUS leur donne la parole. Dans cette édition, Bernadette Lacôte et Hervé Fontaine reviennent sur la collaboration fructueuse entre Sodéarif et ICF Habitat, filiale logement de la SNCF.

SODÉARIF VU PAR...

Opération multi-produits, Montmorency – Patrice Novarina/BEF

Bernadette Lacôte

Directrice du développement et du patrimoine
ICF Habitat Novedis

ICF Habitat Novedis est la filiale à loyer libre d'ICF Habitat. Elle propose une offre locative intermédiaire aux collaborateurs de la SCNF qui ne peuvent avoir accès au parc d'habitations sociales.

Pour répondre à leurs besoins, la société s'implante principalement dans les zones où l'offre locative est raréfiée, comme l'Ile-de-France ou les autres grandes agglomérations françaises. Rester en adéquation avec la demande implique aussi de remodeler le parc, comme l'explique Bernadette Lacôte : « Aujourd'hui, ICF Habitat Novedis possède un parc de 12 000 logements, actuellement en cours de recomposition pour s'adapter à la feuille de route de la SNCF. Nous vendons la partie de notre patrimoine qui n'est pas ou plus adaptée à la cible : cela nous permet de nous développer dans les zones où les attentes sont les plus fortes ».

La société est donc engagée dans une démarche de création de valeur orientée vers ses clients, avec une politique active de développement et de rénovation de son patrimoine. « Cela passe par tous types de montage, avec actuellement une prépondérance des Ventes en État Futur d'Achèvement (VEFA), qui correspondent à une demande assez forte. Ce type de montage est d'autant plus intéressant qu'il nous permet de travailler avec Sodéarif depuis le premier coup de crayon ! ».

Depuis deux ans, « un réel partenariat » unit ICF Habitat Novedis à Sodéarif. « La parfaite connaissance de nos attentes et de notre cahier des charges permet à Sodéarif de nous proposer des programmes qui correspondent le mieux à nos besoins ». Bernadette Lacôte loue également les contacts avec Christine Malo-Schwebel, interlocutrice privilégiée et plus largement « une équipe à l'écoute des besoins, ayant su développer un relationnel de qualité ».

Cette confiance réciproque est aujourd'hui concrétisée dans deux projets d'envergure : Montmorency Europe, projet dans lequel ICF Habitat La Sablière est également impliqué, et l'îlot E8 de la ZAC Clichy-Batignolles, dans le 17e arrondissement de Paris (voir p.7). Deux programmes ambitieux en termes de confort de l'utilisateur et de développement durable.

Christiane Malo-Schwebel
UNE INTERLOCUTRICE DE CHOIX

La vente investisseurs est une activité stratégique pour Sodéarif, notamment dans le développement des opérations multi-produits. C'est pourquoi nous avons souhaité centraliser les relations avec les investisseurs de logements libres et intermédiaires pour leur faciliter l'accès à nos opérations.

Christiane Malo-Schwebel est au sein de Sodéarif l'interlocutrice privilégiée des investisseurs logements. Sa mission consiste à connaître les besoins de nos clients afin de leur proposer des produits répondant à leurs attentes. Elle intervient ainsi en phase programmation pour adapter le projet aux types de sorties envisagées et initie les contacts avec les opérationnels en charge des dossiers.

Opération multi-produits, Paris 17e, Lot E8 Clichy Batignolles
Gausa + Raveau et Avenier & Cornejo

Opération multi-produits, Clamart - AUP

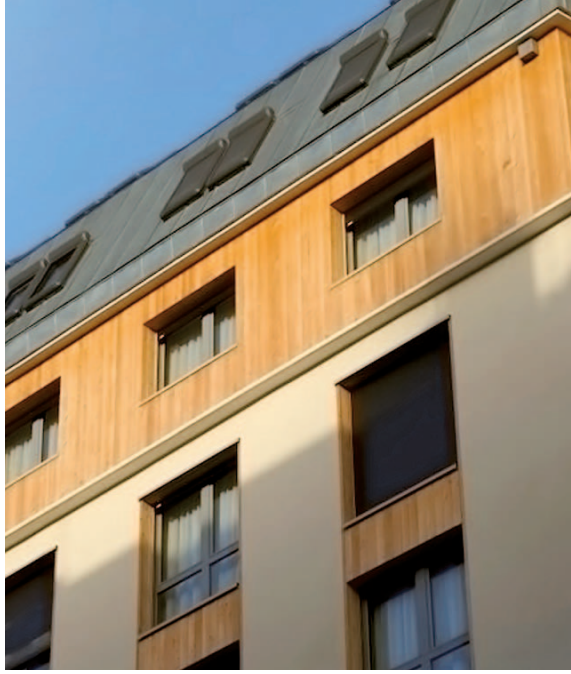
SODÉARIF VU PAR...

Hervé Fontaine

Directeur du Développement
ICF Habitat La Sablière

Autre filiale d'ICF Habitat, ICF Habitat La Sablière a des objectifs différents de sa consœur Novedis. Cette cliente historique de Bouygues Bâtiment Ile-de-France est un acteur majeur de l'habitat social en Ile-de-France et a pour mission de décliner les politiques publiques, celles des collectivités locales et répondre aux impératifs de service des personnels de la SNCF (via le 1% logement) au nombre de 47 000 sur ce territoire.

À la tête d'un parc de plus de 37 000 logements répartis sur les 8 départements franciliens, dont environ 3 200 logements en résidences sociales ou foyers, Hervé Fontaine détaille les stratégies de développement de l'entreprise : « Elle comprend trois volets. D'abord des opérations traitées en maîtrise d'ouvrage directe que l'on peut soutenir à partir d'une politique de conquête à l'échelle de territoires attractifs par l'acquisition d'emprises foncières mutables. Ensuite, par l'acquisition de patrimoines existants, pour disposer d'une offre locative là où les opportunités de construction sont plus rares.



Opération multi-produits, Paris 20e
DDS Architects

Enfin, nous travaillons avec le secteur privé. C'est dans ce cadre que nous développons des échanges soutenus avec un développeur immobilier comme Sodéarif ». Des échanges qui ont donné lieu à de nombreuses réalisations, « un flux d'affaires qui s'est mué au fil du temps en un vrai partenariat entre nos deux structures, avec un objectif commun : la satisfaction du client final ». Comme toujours, le succès de cette collaboration repose avant tout sur une confiance mutuelle. « En travaillant avec Sodéarif, et par extension avec le groupe Bouygues, nous avons la garantie que nos impératifs – qualité de l'ouvrage, tenue des délais et respect des prix – seront pris en compte et respectés ».

Le Directeur du Développement apprécie tout particulièrement le savoir-faire de Sodéarif en matière de résidences gérées qui constitue une réponse attendue par les territoires. « Nous nous appuyons sur l'expertise de Sodéarif dans ce domaine, ce qui nous évite d'avoir à renforcer les équipes de maîtrise d'ouvrage sur ce type d'habitat ». Exemple de partenariat durable : les projets initiés par ICF La Sablière, qui associe ensuite Sodéarif à sa démarche pour répondre sur tout ou partie d'un programme, objet d'une consultation d'opérateurs. « Récemment, ce fut le cas pour un projet situé à Saint-Germain-en-Laye, sur lequel nous sommes intervenus de concert et avec succès puisque nous avons terminé lauréat sur une partie du programme ».

D'une façon plus générale, Hervé Fontaine sait qu'il peut compter sur la flexibilité et la polyvalence de Sodéarif. « ICF Habitat La Sablière peut être amenée à investir dans des domaines très différents : logements familiaux sociaux, logements intermédiaires, résidences gérées… Pour nous, c'est un vrai plus de savoir que Sodéarif peut répondre à tous les types de demandes ». Il poursuit : « On peut parler de complémentarité. C'est vrai sur les projets de conquête où l'addition de nos savoir-faire nous rend plus fort pour l'emporter mais également sur l'offre plus classique d'acquisition en VEFA ».

Résidence Intergénérationnelle, Ivry-sur Seine, ZAC Confluences – Guy Vaughan Architecte

Inventer l'avenir des résidences gérées

Avec près de 25 ans d'expérience au service des résidences gérées, Sodéarif a su s'imposer comme un acteur majeur de ce type d'opérations en Ile-de-France. Un véritable savoir-faire sur lequel s'appuyer pour concevoir les modèles de résidences de demain.

Les résidences gérées, mode d'emploi

Les résidences gérées s'adressent à des populations bien distinctes :

- Tout d'abord **les jeunes**, à travers des résidences pour étudiants, pour jeunes actifs ou pour doctorants, par exemple.
- **Les personnes âgées** dans les résidences séniors ou les EHPAD.
- **Les personnes en situation de handicap physique ou mental** dans les maisons d'accueil spécialisé et les Instituts Médico-Éducatifs.

Pour répondre aux besoins très spécifiques et bien distincts de ces trois populations, la maîtrise technique, la connaissance des gestionnaires et de leurs utilisateurs ainsi que les spécificités du cahier des charges revêtent une importance primordiale. Deux autres éléments entrent en jeu pour apprécier à la fois le potentiel et les attentes qui caractérisent ce secteur : l'offre existante et les tendances démographiques.

DES ATTENTES EN CONSTANTE PROGRESSION

Le nombre d'étudiants est désormais de 2,3 millions alors que la France compte seulement 350 000 logements dédiés construits par des promoteurs privés ou des bailleurs sociaux. 400 000 étudiants logent dans ces résidences, soit seulement 17% du total, les autres habitent chez leurs parents ou dans le parc diffus, souvent en colocation. En Ile-de-France, plus qu'ailleurs, la demande pour ce type de logements est très importante et l'offre peine à y répondre. Le logement reste le premier poste du budget d'un étudiant à hauteur de 55% en moyenne en Ile-de-France. L'objectif est de proposer des opérations de qualité à coût maîtrisé pour attirer les bailleurs, les investisseurs mais aussi les gestionnaires qui deviennent de plus en plus exigeants. Parallèlement, les résidences séniors bénéficient également d'une bonne attractivité pour les investisseurs, et avec le vieillissement de la population française (30% de plus de 60 ans à l'horizon 2030, contre 18% actuellement), ce type de logements répond à la demande croissante notamment en région parisienne.

Si chaque produit connait des spécificités, il y a de nombreux points communs :

- Demande soutenue
- Attractivité pour les investisseurs privés comme sociaux
- Lisibilité rapide et simple des montages
- Dualité d'acteurs : investisseurs et gestionnaires

GRAND ANGLE

Villa Universitaire – Atelier Roland Castro, Sophie Denissof et Associés

Les résidences gérées chez Sodéarif

Plus de 1 000 logements livrés en 2013, répartis en :

- **847 logements étudiants, jeunes actifs et séniors**
- **2 EHPAD de 123 et 125 chambres** livrés à Garches et Colombes
- **1 IME** à Saint-Cloud

3 000 logements environ en développement ou en cours de construction.

L'ENGAGEMENT DE SODÉARIF

Sodéarif s'est très tôt tournée vers le marché des résidences pour étudiants et s'est engagée au fil des ans sur de nombreux projets, avant de s'orienter également vers les produits destinés aux séniors : les EHPAD dans un premier temps, puis les résidences séniors, avec notamment les opérations de Menucourt, L'Isle Adam et Torcy.

Chacune de ces résidences réclame une approche spécifique et pointue. La recherche de foncier s'avère déterminante mais doit être croisée avec les mouvements sociodémographiques. Il faut savoir instaurer un dialogue constant avec les bailleurs et gestionnaires pour bien identifier les besoins, solliciter parfois des ressources externes comme des sociologues... Sans négliger les caractéristiques propres à ce type de structure : mode de financement, importance de l'environnement, proximité des transports et des centres universitaires, intégration d'espaces communs et mise en place de services (un spa à L'Isle Adam, deux terrains de squash à Viroflay, une salle de sport à Villejuif…).

Aujourd'hui, Sodéarif s'appuie sur cette riche expérience pour nourrir une réflexion sur les résidences gérées de demain et a créé deux concepts qui ont rencontré un écho favorable : la Villa Universitaire et la Résidence Intergénérationnelle.

LA VILLA UNIVERSITAIRE

Développée avec Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Habitat Social et le cabinet d'architecture Atelier Roland Castro, Sophie Denissof et Associés, la Villa Universitaire répond aux problématiques de densité urbaine et de coût élevé du foncier, tout en créant des espaces d'échanges et de convivialité.

L'architecte a imaginé un lieu de résidence modulable qui est aussi une promenade verticale vers tous les espaces communs situés dans un angle du bâtiment : espaces de travail, cafétéria, bibliothèque, salle de sport ou multimédia... Ces espaces communs, espaces vivants dans tous les sens du terme, possèdent de grandes baies vitrées ouvertes sur l'extérieur et des jardins suspendus. La luminosité et l'apport de verdure ainsi obtenus créent un espace de respiration qui favorisent les rencontres et les échanges entre étudiants ; une façon efficace de renforcer le lien social, un enjeu important pour les bailleurs sociaux. La force du concept tient aussi à sa modularité. Comprenant au maximum 228 chambres, la Villa Universitaire s'organise par modules de niveaux et peut donc prendre différentes formes pour s'adapter à tous les contextes locaux ainsi qu'aux besoins des bailleurs.

La Villa Universitaire a aussi suscité l'intérêt des élus qui ont notamment retenu l'impact esthétique de ces nouveaux signaux urbains et leur pouvoir d'animation locale. Du fait de sa faible emprise au sol, il est possible d'envisager l'implantation d'une Villa Universitaire dans un cercle élargi de communes. L'attrait de cette nouvelle forme de résidence est renforcé par ses atouts en matière énergétique : enveloppe bioclimatique, toiture-terrasse solaire ou végétalisée, chauffage collectif au gaz ou par réseau de chaleur, renouvellement de l'air par ventilation hygroréglable dans les studios et par système double flux dans les espaces de vie commune...

Résidence pour étudiants, Villejuif – Hubert Godet/Studios J.J. Ory

LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Cette nouvelle forme d'habitat est avant tout une approche sociologique novatrice qui consiste à mêler plusieurs populations, aux attentes et modes de vie distincts mais complémentaires, pour un meilleur « vivre-ensemble ». Au sein d'un même bâtiment, personnes âgées, familles et jeunes se côtoient. La mixité intergénérationnelle se fait par liaisons verticales et au sein d'espaces communs, en rez-de-chaussée ou en terrasses. L'entraide entre générations, encouragée par un animateur, permet de faciliter le quotidien des habitants en proposant la garde d'enfants, les courses ou encore de petits dépannages...

Les séniors, souvent isolés, se sentent ainsi valorisés par leur utilité sociale et stimulés par la proximité de jeunes et d'enfants. Pour les jeunes, la présence de séniors et une vie commune structurée sont créatrices de repères. Le succès de cette cohabitation inédite repose sur deux éléments clés. D'abord, les locataires rejoignant la résidence signent une charte, par laquelle ils confirment leur adhésion au fonctionnement intergénérationnel et s'engagent à participer aux diverses animations proposées. L'animateur est ensuite un relais capital entre les générations. Il programme des activités et des événements ayant pour but de favoriser l'harmonie entre les habitants et l'ouverture de la résidence sur la ville. L'intérêt de la démarche n'a pas échappé aux pouvoirs publics. Dans le cadre du Plan pluriannuel contre la pauvreté et l'exclusion sociale, le Premier Ministre a reconnu l'utilité de ces structures et prévoit de financer des appels à projets innovants.

ET DEMAIN ?

Tout en portant et en améliorant sans cesse ces deux concepts, Sodéarif poursuit une démarche d'innovation à tous les niveaux du projet : utilisation de la préfabrication, nouveaux procédés de réduction de la consommation énergétique, utilisation de mobiliers intégrés et recherche de nouveaux modèles... Enjeu économique et sociétal majeur pour les années à venir, il y a encore beaucoup à inventer dans le domaine des résidences séniors.

Émilie Palanque & Xavier Lefèvre

Directeurs du Développement Pôle IECA de Sodéarif

Pour mettre en lumière la dynamique qui anime Sodéarif, OPUS donne la parole à celles et ceux qui la portent. Dans ce numéro, Émilie Palanque et Xavier Lefèvre, tous deux Directeurs du Développement du pôle Immobilier d'Entreprise, Commerce et Activité (IECA), nous éclairent sur leur rôle mais aussi sur leur vision du secteur, sur les valeurs qui les animent…

CRÉER LES CONDITIONS D'UNE AFFAIRE

Si Émilie Palanque et Xavier Lefèvre possèdent le même intitulé de poste, Directrice et Directeur du Développement du pôle IECA, leurs fonctions sont plutôt complémentaires au sein de l'entreprise. « Emilie va être plus présente auprès des grands acteurs institutionnels, comme les caisses de retraite et les compagnies d'assurance, ainsi qu'auprès des fonds d'investissement, des asset managers et des commercialisateurs », nous explique Xavier. « Je suis davantage tourné en termes d'acteurs vers des réseaux moins institutionnalisés et en termes de produits vers les niches de marché, les produits de diversification (logistique, datacenters, industriel) et les grands fonciers ». Quand on leur demande de résumer leur fonction, ils tombent tout à fait d'accord : « Nous créons les conditions d'une affaire. Il ne s'agit pas seulement de trouver un terrain, mais aussi de trouver un client et de lever tous les obstacles pour parvenir à répondre à ses attentes ».

Plateforme logistique, Saint-Ouen-l'Aumône – Atelier M3

Immeuble de bureaux, Malakoff – F.S. Braun & Associés

LA PASSION AU QUOTIDIEN

Pour Émilie comme pour Xavier, un mot survient rapidement pour qualifier un métier qu'ils évoquent avec enthousiasme : la passion. « C'est un métier très prenant, précise Xavier, un état d'esprit. C'est tellement passionnant que l'on ne décroche jamais tout à fait ». Une analyse partagée par Émilie : « C'est un métier très stimulant, un métier d'équipe et de contacts. L'aspect concret le rend aussi très gratifiant. Nous devons savoir partir d'une page blanche, d'une idée pour la transformer en opération immobilière. Voir qu'après plusieurs années qui auront mobilisé notre énergie, notre matière grise et notre créativité, cette idée abstraite s'est concrétisée en un nouveau quartier de ville est une grande fierté ». Deux professionnels d'autant plus enthousiastes qu'ils ne semblent pas connaître la routine. « On ne retrouve jamais deux fois le même développement », confie Xavier. « Bien sûr, on retrouve des phases similaires : sourcer, convaincre des investisseurs et des élus, trouver des utilisateurs, et des actions plus en rapport avec le montage, sur le plan technique, financier ou administratif - études, définition du programme, vérification du bilan, obtention du permis de construire… Mais à chaque fois dans un ordre différent, avec des objectifs différents et avec des partenaires différents. Ce qui fait que chaque projet est unique ».

L'IMPORTANCE DU RÉSEAU

La clé du succès ? Là aussi, ils sont unanimes : « Le réseau est la pierre angulaire du métier de développeur », explique Xavier « c'est primordial pour la recherche de foncier, mais pas seulement. C'est ce qui nous permet d'intervenir très en amont sur les affaires ». Émilie abonde dans le même sens : « Nous tissons des liens avec les investisseurs clients et prospects, les sociétés conseils, les architectes, les élus. Des profils très différents auxquels il faut savoir s'adapter. Cela rend notre approche complexe, mais aussi très enrichissante ».

Elle poursuit : « Il faut savoir cultiver ses réseaux, être identifié, c'est le cœur même du développement immobilier. La réputation de Sodéarif nous facilite un peu la tâche, c'est vrai. C'est une carte de visite ».

Ils évoquent tous deux la nécessité d'une certaine force de caractère. Pour Xavier, être développeur, « c'est faire preuve de pugnacité. Paradoxalement, on doit aussi se remettre en question en permanence, ne pas s'entêter ». Émilie préfère le terme de persévérance. « Un projet qui se développe va forcément amener son lot de problèmes à résoudre. Aboutir à un consensus avec tous les interlocuteurs demande beaucoup de temps, d'écoute, de travail et d'énergie… Il faut rester mobilisé ».

À L'ÉCOUTE DES ÉVOLUTIONS ET DES NOUVELLES ATTENTES

« Nos interlocuteurs apprécient la petite entreprise dans la grande, c'est indéniable. Ils aiment la réactivité et la souplesse que propose Sodéarif, tout en étant rassurés par le fait que nous soyons adossés à un grand groupe comme Bouygues Construction », constate Émilie. « Au-delà de cet aspect, nous nous efforçons de leur apporter du professionnalisme, de la créativité, et être à leur côté, force de propositions ». Ils témoignent aussi de la volonté de Sodéarif de devancer les tendances d'un marché en constante évolution. « L'économie est aujourd'hui plus saine, des liquidités sont disponibles, mais la frilosité des investisseurs demeure. À nous de mieux maîtriser la dimension financière, d'être encore plus convaincants » estime Xavier. Émilie précise : « Nous devons toujours rester dynamiques, nous veillons à suivre les attentes des utilisateurs. Nous avons intégré les deux changements majeurs de ces dernières années. D'une part, la révolution technologique pour des utilisateurs de plus en plus nomades, un rapport à l'espace de travail en mutation. Et d'autre part, la place prise par les préoccupations environnementales, qui nous amène plus que jamais à considérer la maîtrise des coûts d'exploitation et les performances énergétiques. L'immobilier durable est au cœur de notre réflexion ».

Une vision de l'avenir semblable à celle portée sur leurs projets en cours et futurs : ambitieuse et enthousiaste.

Xavier Gonzalez

Cofondateur du cabinet d'architecte Brenac & Gonzalez

Pour OPUS, il livre sa vision de l'architecture, de ses enjeux et de sa place dans la ville, et évoque également les projets menés avec Sodéarif.

L'ENTRETIEN

OPUS Vous collaborez depuis plusieurs années avec Sodéarif. Quelles sont les valeurs qui vous rapprochent ?

XAVIER GONZALEZ C'est avec le concours d'architectes lancé pour plus de 150 logements à Buchelay dans les Yvelines que nous avons commencé à travailler avec Sodéarif, il y a environ huit ans. Après une série de projets stimulants et variés, je peux dire que nous partageons avec elle une valeur forte : celle du travail en équipe. Lorsque nous participons à un concours, un véritable rapport d'équipe se met en place, presque fusionnel, pour gagner ensemble avec un bon produit. Chacun met son expérience et son savoir-faire au service du projet pour allier à la fois l'innovation, la rentabilité mais aussi une implantation idéale dans un contexte donné. C'est un ensemble de paramètres qui aboutissent à une solution qui respecte à la fois l'architecture et rentre dans un certain champ économique.

« Nous partageons une valeur forte : celle du travail en équipe. »

O. Quelle place trouve votre travail dans ces projets ?

X.G. Nous travaillons avec Sodéarif en parfaite intelligence. Nous nous connaissons bien et il y a de part et d'autre une bonne compréhension mutuelle et une volonté commune de gagner. Dans ce but, chacun doit trouver sa place et jouer sa partie. Comme dans une équipe de foot, il faut jouer collectivement et tirer parti au mieux des compétences de tous. Concrètement, dans le projet de Buchelay, il y avait la volonté de chacun de séduire l'autre pour former cet esprit d'équipe dont j'ai parlé, mais aussi de convaincre l'urbaniste et la ville par l'implantation du plan masse, par l'écologie du projet, par l'innovation dans la typologie des logements et par l'échelle Zcar cet ensemble de bonne taille devait s'inscrire dans un environnement plutôt pavillonnaire. Cette entente s'est confirmée à Gentilly où, pour un ensemble de bureaux, il a fallu trouver les solutions afin de limiter le bruit en provenance du périphérique tout proche et intégrer en douceur ce nouveau bâtiment dans une zone résidentielle de petits immeubles et de pavillons.

Logements, Buchelay – Brenac & Gonzalez

Immeuble de bureaux Le Papillon, Bobigny – Brenac & Gonzalez

« Le projet contribue à faire la ville, pour générer une diversité coordonnée. »

O. À cet égard, Sodéarif souligne l'implication de ses métiers dans l'aménagement de la ville. Comment le projet des Docks de Saint-Ouen a-t-il respecté cette ambition ?

X.G. Les études urbaines des Docks de Saint-Ouen s'intègrent dans un vaste mouvement de redécouverte et de reconversion de territoires abandonnés autour de Paris, essentiellement au Nord et au Sud-Est, en bordure de Seine. Le projet du Grand Paris renforce encore ce mouvement auquel Sodéarif et Bouygues participent activement. Saint-Ouen les Docks s'inscrit exactement dans cette évolution, avec un beau territoire bien délimité, à proximité d'un réseau de transports en plein essor, qu'il s'agisse de la prolongation de la ligne 14 du métro ou de la gare TGV Saint-Denis Pleyel. C'est dans ce cadre que Sodéarif a obtenu un macro-lot important pour construire à la fois du logement social, du logement en accession à la propriété et enfin un petit immeuble de bureaux. Au sein de ce projet, nous avons géré la coordination des études de l'ensemble du macro-lot qui comprenait quatre architectes, pour former un ensemble cohérent et conforme aux orientations de l'urbaniste de la Zone d'Aménagement Concerté. Cela a bien évidemment impliqué des consultations et des présentations publiques en mairie pour faire accepter le projet en y associant les élus et les représentants des associations. En cela, oui, le projet contribue à faire la ville, au-delà de l'architecture proprement dite, pour créer un quartier harmonieux et générer une diversité coordonnée.

O. Plus généralement, quel rôle peut jouer l'architecture dans la ville ?

X.G. Il faut être clair : une collection d'architecture ne peut pas faire la ville. L'architecture doit savoir parfois s'effacer car le logement n'est pas un monument et une ville n'est pas une exposition. La grande architecture structure la cité. Mais aujourd'hui se développe une architecture hybride, qui mêle plusieurs usages en un seul bâtiment, comme une crèche ou une bibliothèque avec du logement ou des bureaux par exemple. C'est une évolution qui en est encore à ses débuts en France et qui est très intéressante. Avec internet ou la domotique, les modes de vie changent. L'architecture devra s'adapter à la modification de l'espace dédié au travail ou du rôle dévolu à certains espaces publics, du square à la médiathèque en passant même par l'école. Les développeurs immobiliers comme Sodéarif doivent contribuer à cette recherche.

O. Que représente pour vous l'architecture durable ? Pouvez-vous détailler un cas concret tenant compte de ces préoccupations ?

X.G. L'architecture durable est un terme à la mode qui s'apparente parfois au simple bon sens ! Mais c'est un vrai sujet de réflexion. Nous étudions notamment les moyens d'économiser les énergies fossiles, en recourant à d'autres énergies ou à une meilleure isolation en améliorant la gestion de l'eau. Ce sont des préoccupations qui touchent aujourd'hui toutes les villes et tous les acteurs. Dans la réalisation de l'immeuble Le Papillon à Bobigny, avec Sodéarif, nous avons eu recours à la géothermie. La France a un fort potentiel encore largement inexploité dans ce domaine. Nous avons également renforcé l'isolation thermique avec des complexes murs et isolants de près de 50 centimètres d'épaisseur et nous menons des contrôles techniques très performants sur l'étanchéité à l'air sur l'ensemble des fenêtres. Un système de stores, reliés à des sondes solaires, permet aussi d'éviter une surchauffe. Enfin, nous avons été très attentifs à la qualité de l'air et à l'acoustique, compte tenu de la proximité de l'autoroute. Les moquettes, les colles, les peintures ont été choisies pour leurs qualités d'isolants phoniques et leur absence d'émanations.

« L'architecture durable est un terme à la mode… mais c'est aussi un vrai sujet de réflexion. »

O. On vous donne carte blanche et un terrain librement choisi. Quel projet rêvez-vous de réaliser avec Sodéarif ?

X.G. Une tour paysage. Je m'intéresse à un nouveau type de logis très vertical. Comment rendre une tour désirable ? C'est un enjeu de l'architecture actuelle tout comme le « bigness », un édifice de très grande taille, capable de regrouper les activités et les programmes d'un quartier « un édifice quartier ». Évidemment c'est imaginer une architecture hybride, d'un autre type, capable d'accueillir du logement, des salles de sport, des commerces, des bureaux, des salles de spectacles, des écoles. L'idée serait de rassembler en un seul lieu les différentes étapes de la vie quotidienne avec un regard très pointu sur le développement durable.

Opération multi-produits, Saint-Ouen, ZAC des Docks – Brenac & Gonzalez

L'envie d'innover

Géothermie, domotique, immobilier durable… en phase avec les nouveaux usages et les préoccupations environnementales.

Immeuble de bureaux Le Papillon, Bobigny – Brenac & Gonzalez

L'innovation
Des sondes géothermiques de grande profondeur

Le lieu
Bobigny, à l'angle de l'avenue Paul Vaillant-Couturier et de la rue Mathurin-Renaud

Le +
Une source d'énergie durable et transparente, des économies conséquentes à long terme

UNE TECHNOLOGIE RARE

L'immeuble Le Papillon comptera 13 500 m² de surface utile sur 7 étages. Il accueillera en juin 600 employés appartenant à 6 directions du Conseil Général de Seine-Saint-Denis. Pour ce projet, dont l'investisseur est Amundi Immobilier, Sodéarif a déployé pour la première fois une technologie très rarement utilisée : des sondes allant jusqu'à 100 mètres sous le bâtiment pour récupérer chaleur et froid en fonction des besoins. 37 sondes géothermiques ont été placées sous la construction par l'entreprise Axel Duval, en fond de fouille et sur une maille de 5 mètres afin d'y raccorder les canalisations de chauffage. L'immeuble sera parmi les premiers bâtiments de bureaux livrés en RT 2012 et sera certifié HQE selon la norme NF « Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE® » délivrée par l'organisme certificateur Certivea avec la cible 4 relative à l'énergie au niveau TP (Cep max – 30%).

L'innovation
Une solution domotique complète pour un immeuble intelligent

Le lieu
Immeubles d'habitation à Aubervilliers et à Cachan

Le +
Proposer aux habitants le suivi et la maîtrise de leur consommation énergétique, centraliser les informations utiles à la vie quotidienne

UN IMMEUBLE QUI RENSEIGNE SES HABITANTS

Après une première très concluante en 2012 à Aubervilliers, Sodéarif s'associe une nouvelle fois à Hager (industriel leader de la domotique) et à Bouygues Télécom pour réaliser un immeuble d'habitation intelligent. L'installation de B-Domo, pack domotique développé par Bouygues Télécom, permettra aux habitants de visualiser leurs consommations de chauffage, d'eau et d'électricité. Le suivi de la qualité de l'air est également possible via une solution Netatmo. Les 56 locataires de notre client RRP pourront aussi contrôler à distance leur chauffage et l'ouverture de leurs volets roulants, pour une maîtrise totale de leurs dépenses énergétiques et une baisse des charges d'exploitation. Enfin, la solution permet l'accès aux informations utiles à la vie du foyer (liste de courses ou rendez-vous chez le médecin) ou de l'immeuble (relevé de compteurs, partage de bons plans entre voisins…).

Logements, Aubervilliers - C&D Carril

L'innovation
Une démarche d'immobilier durable complète, appliquée à un immeuble de bureaux

Le lieu
Immeuble Newtime, Ile de la Jatte, Neuilly-sur-Seine

Le +
Renforcer l'attractivité d'un actif avec un projet à la pointe de la performance environnementale

LA SOLUTION BEGREEN

Sodéarif s'est engagée depuis longtemps en matière de construction durable. Avec l'appui de Bouygues Bâtiment Ile-de-France-Rénovation Privée, elle propose aujourd'hui une démarche complète d'immobilier durable, dénommée Begreen®, allant de la conception à l'exploitation. Begreen® comprend également trois offres à la carte (My Office, My Building et Energy Pass) pour aller plus loin dans la valorisation du patrimoine, ainsi qu'un outil précurseur, la Begreen® Map. Cette dernière application (accessible sur www.begreenmap.com) propose une cartographie de tous les bâtiments tertiaires et hôteliers certifiés, et permet ainsi de fixer la bonne ambition environnementale d'un projet en fonction de son implantation. Auprès de Züblin Immobilière France, la démarche Begreen® a été mise en place pour le projet de rénovation d'un immeuble de la fin des années 60 situé sur l'Ile de la Jatte à Neuilly-sur-Seine. Newtime qui sera livré à l'été 2014 bénéficiera ainsi d'une performance énergétique de pointe, certifié HQE, BBC et BREEAM niveau Excellent.

L'innovation
Un système de récupération de l'eau de la Seine

Le lieu
Immeuble Newtime, Ile de la Jatte, Neuilly-sur-Seine

Le +
Assurer la régulation thermique d'un bâtiment à travers une démarche de développement durable

LA SEINE, NOUVELLE SOURCE D'ENERGIE

Un nouveau procédé, également mis en œuvre sur l'immeuble Newtime, permet d'utiliser cette eau. La production de chaleur et de froid est principalement issue de l'énergie contenue dans cette eau et exploitée par une thermofrigopompe, procédé technique suivie par la société Deerns. Le raccordement de l'équipement (crépine) à la berge a été réalisé par un scaphandrier. Cette thermofrigopompe permet d'une part d'assurer la production seule de chaleur ou de froid du bâtiment et d'autre part une production simultanée de chaud et de froid avec récupération d'énergie lors d'une demande concomitante dans le bâtiment. Des études de températures de l'eau de Seine ont été mises en œuvre pour être conformes aux plages de températures imposées par la ville de Neuilly-sur-Seine, le pompage sur Seine étant soumis à réglementation. Pour des températures inférieures à 5 degrés et supérieures à 23 degrés, des systèmes annexes spécifiques ont été installés en complément.

Immeuble de bureaux Newtime - KCAP Architects and Planners/Ateliers 115

Société d'Études, d'Aménagement et de Réalisations Immobilières et Foncières
CHALLENGER – 1, avenue Eugène Freyssinet
78280 GUYANCOURT – France
Tél. : 01 30 60 48 59 – Fax : 01 30 60 50 08

www.sodearif.com

IMPRIM'VERT® Papier issu de forêts gérées durablement.